

## Velderwoude 37, 's-Hertogenbosch

€ 500.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de website van **Velderwoude 37** met veel beeldmateriaal, buurtinformatie en de stand van de zon op de door u te kiezen datum.

Klik [hier](#) voor de dataroom met (bouw)-tekeningen, de zakenlijst en gegevens van het Kadaster.

Klik [hier](#) voor de 3D plattegronden waarbij u de camerahoek kunt kiezen.

Klik [hier](#) voor de embedded movie van **Velderwoude 37**.

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie en frans balkon

### Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2014 van Nefit HR combi, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	555 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	25 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### Buitenruimte

Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht en in bosrijke omgeving
Tuin	patio/atrium met een oppervlakte van 32 m <sup>2</sup> is gelegen op het zuiden

### Bergruimte

Garage	parkeerkelder
Schuur/berging	box

## Omschrijving

Een goed afwerkte moderne woning met tuin, en twee dakterrassen.

Plus

Twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder,

en een prachtig uitzicht over een brede bomengordel hoort bij het Velderwoude-gevoel dat bestaat uit smaakvol, modern wonen in een cluster van retro-kastelen, passend in een landschappelijke omgeving op een kwartiertje fietsen van de Bossche binnenstad.

Indeling

De indeling is verrassend vooruitstrevend.

Een van de (slaap)-kamers bevindt zich naast de hal en zou het ideale kantoor aan huis kunnen zijn.

Als men van de bijkeuken een echte keuken zou maken is deze begane grond een compleet woonhuis met ruime woonkamer en badkamer.

Eerste verdieping

Grote woonkamer met dakterras en vergezicht over het lageregelegen bos: 'Velderwoude'.

De woonkeuken is ruim, met een moderne keuken en uitzicht over de uitgestrekte binnenplaats van het kasteel.

#### Tweede verdieping

Centrale goed geoutilleerde badkamer en twee woning-brede slaapkamers waarvan een met dakterras.

De CV-ruimte is behoorlijk groot en kan dienstdoen als wasruimte al dan niet met kitchenette.

#### Overige verdiepingen

Afsluitbare berging en twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder de woning.

#### Balkon

De woonkeuken telt twee franse balkons.

De woonkamer grenst aan een dakterras over de volle breedte en de ouderslaapkamer heeft eveneens een dakterras over de volle breedte.

#### Tuin

Uw tuin bevindt zich achter een voor het hele "kasteel" uniforme haag. Kenmerkend voor Velderwoude.

#### Bijzonderheden

Men woont hier op een plateau met een grote binnenplaats. Daaronder bevindt zich het parkeerdek waar u twee eigen parkeerplaatsen en een berging heeft. De woning is volledig instapklaar.

Uw gasten parkeren gratis op de daartoe aangewezen parkeerplaatsen.

#### Op loopafstand:

Het Engelermeer en het mondaine Veerhuis aan de Bokhovense Maasdijk 'dat onlangs nieuw leven werd ingeblazen' voor een 'High Tea' of diner en de fameuze Golfbaan Haverleij van

#### Engelen:

Golf, tennis en voetbal horen bij de lifestyle en opvoeding in Engelen. Een tweetal vooraanstaande basisscholen eveneens.

Voor informatie over al het verenigingsleven in Engelen: de websites van Engelerhart, Engelenburcht en dorp-engelen om er enkelen te noemen.

Maandelijkse bijdrage VvE: € 219,01

De brochure bevat hyperlinks naar bouwtekeningen, gegevens van het Kadaster en de website van deze woning met zeer veel fotomateriaal.

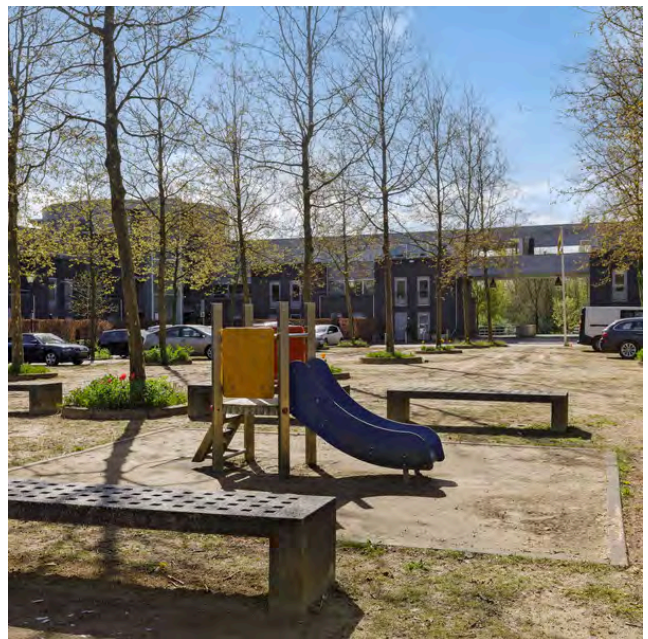
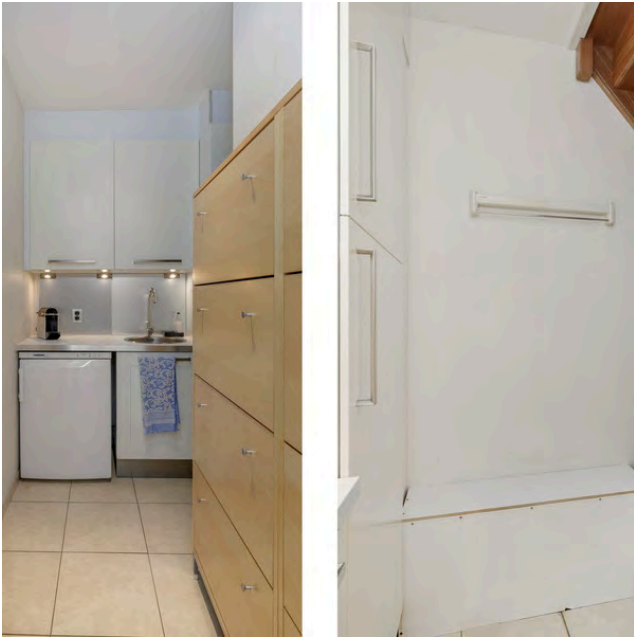
## Foto's



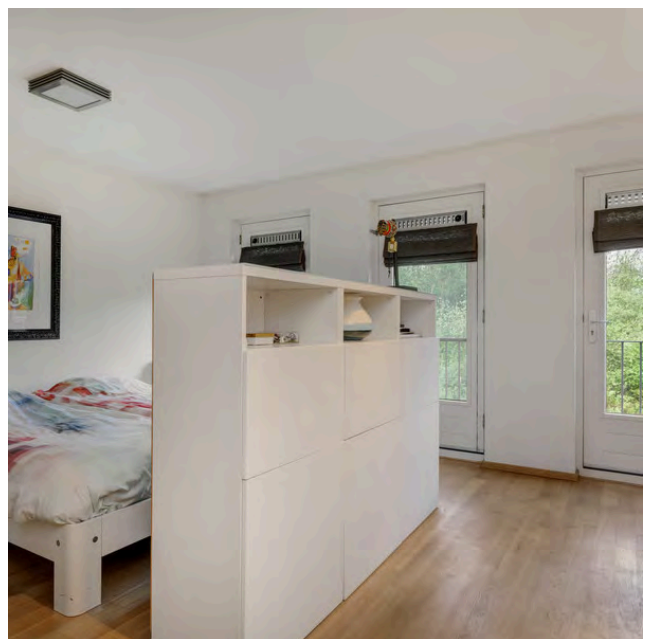
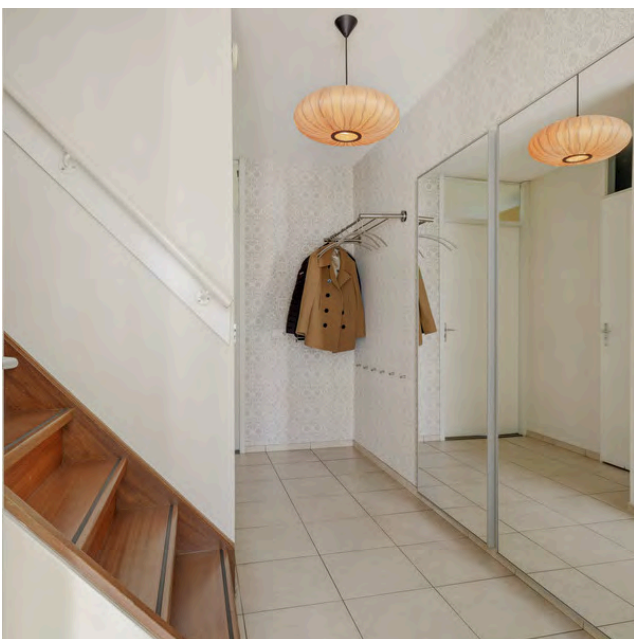


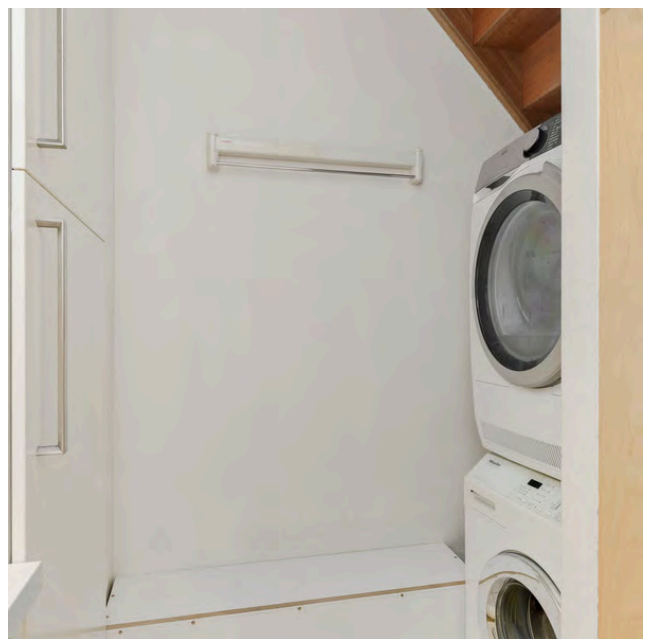
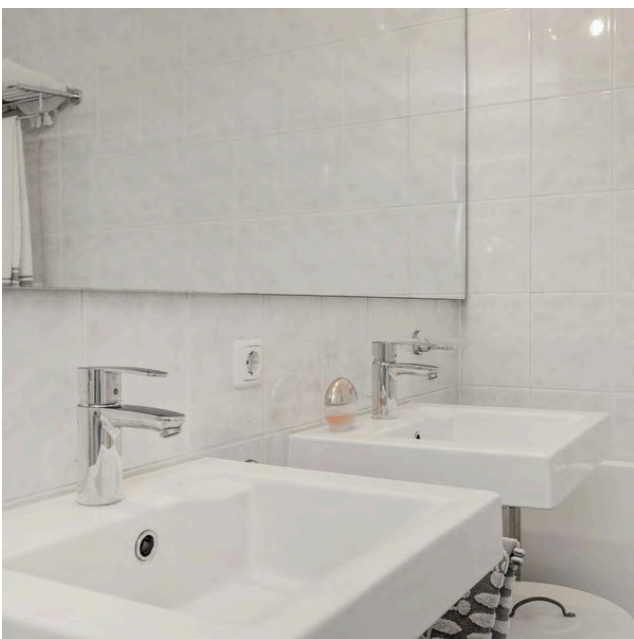




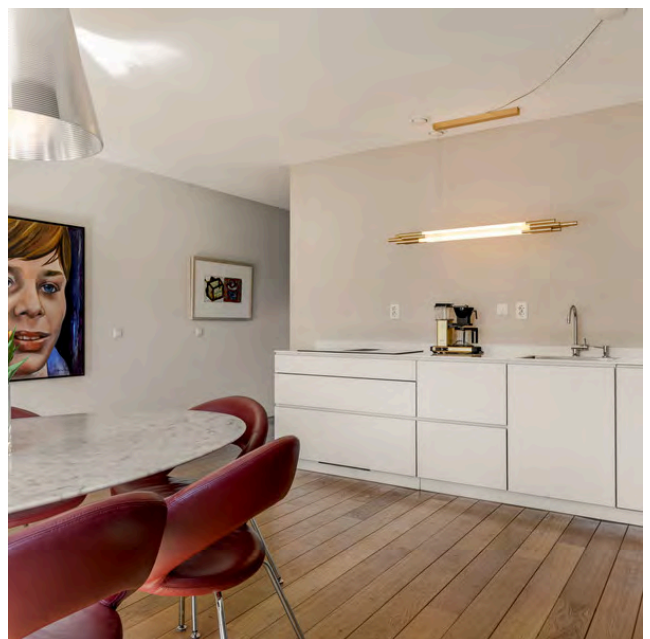
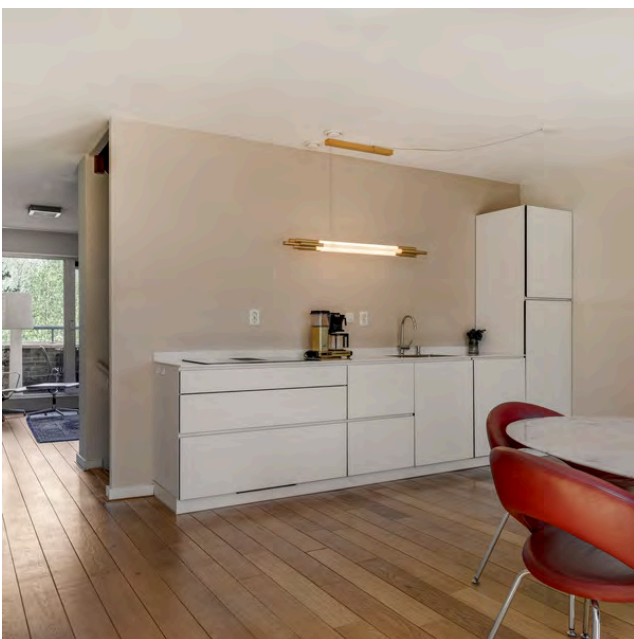








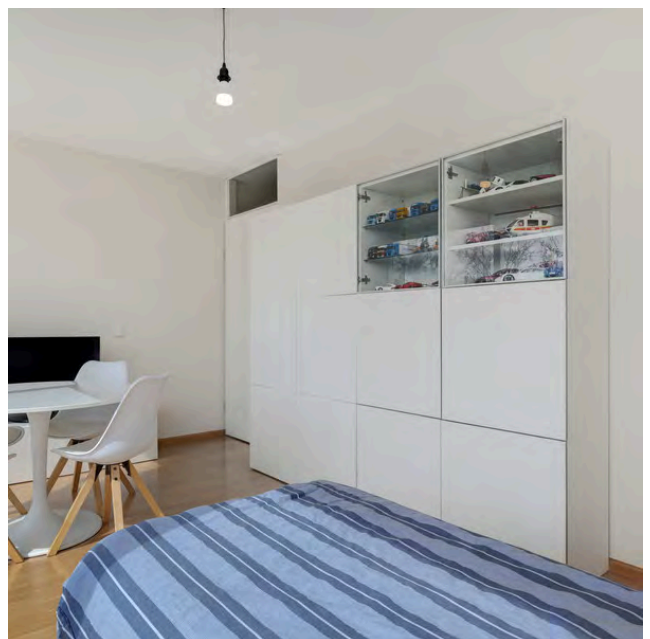
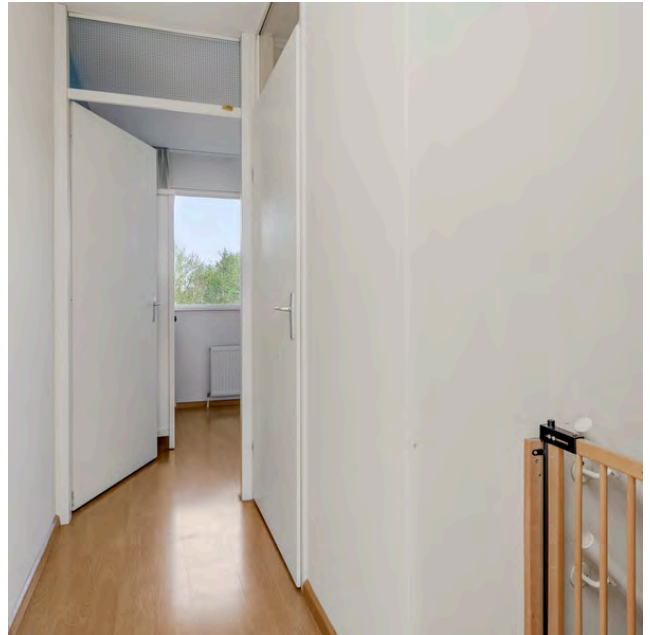




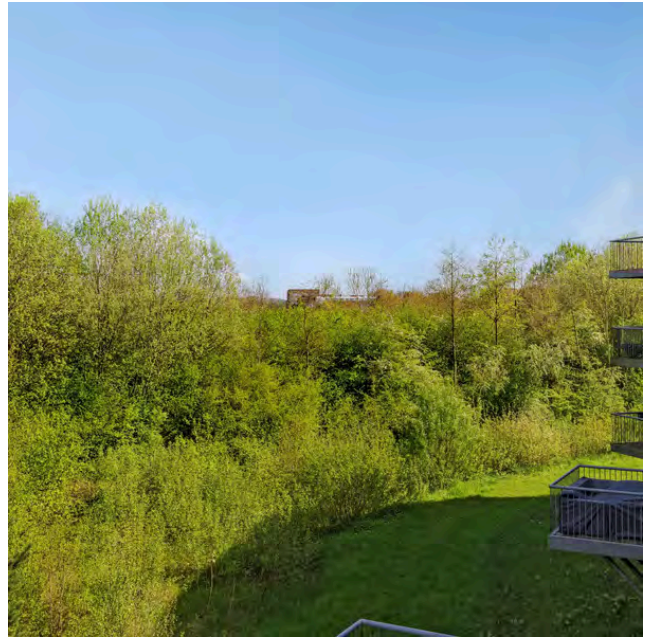
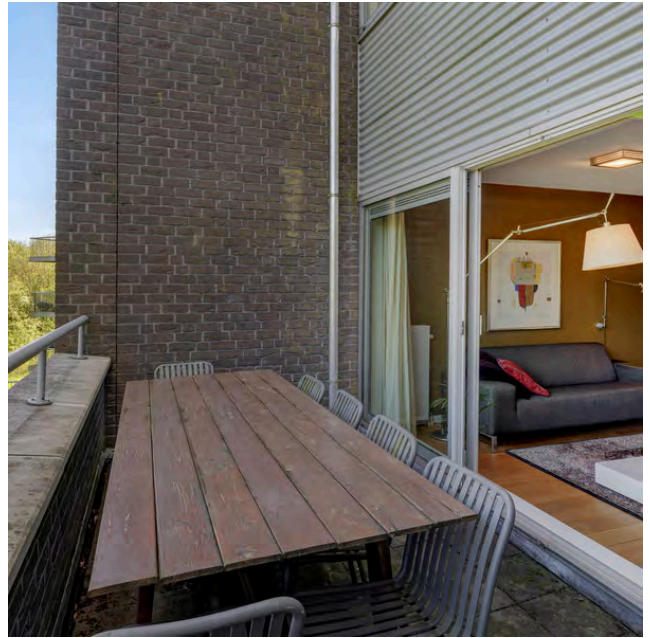




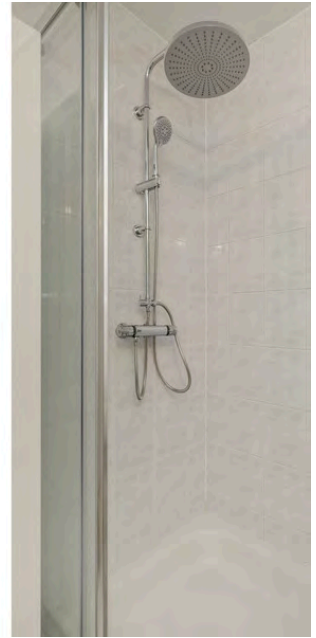
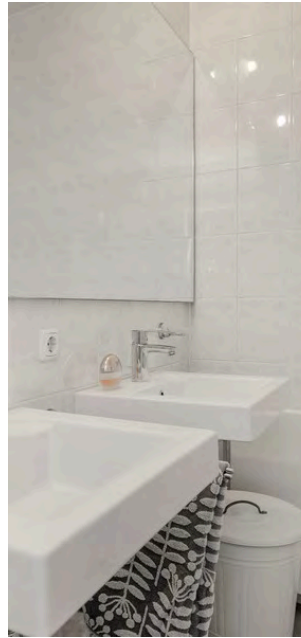




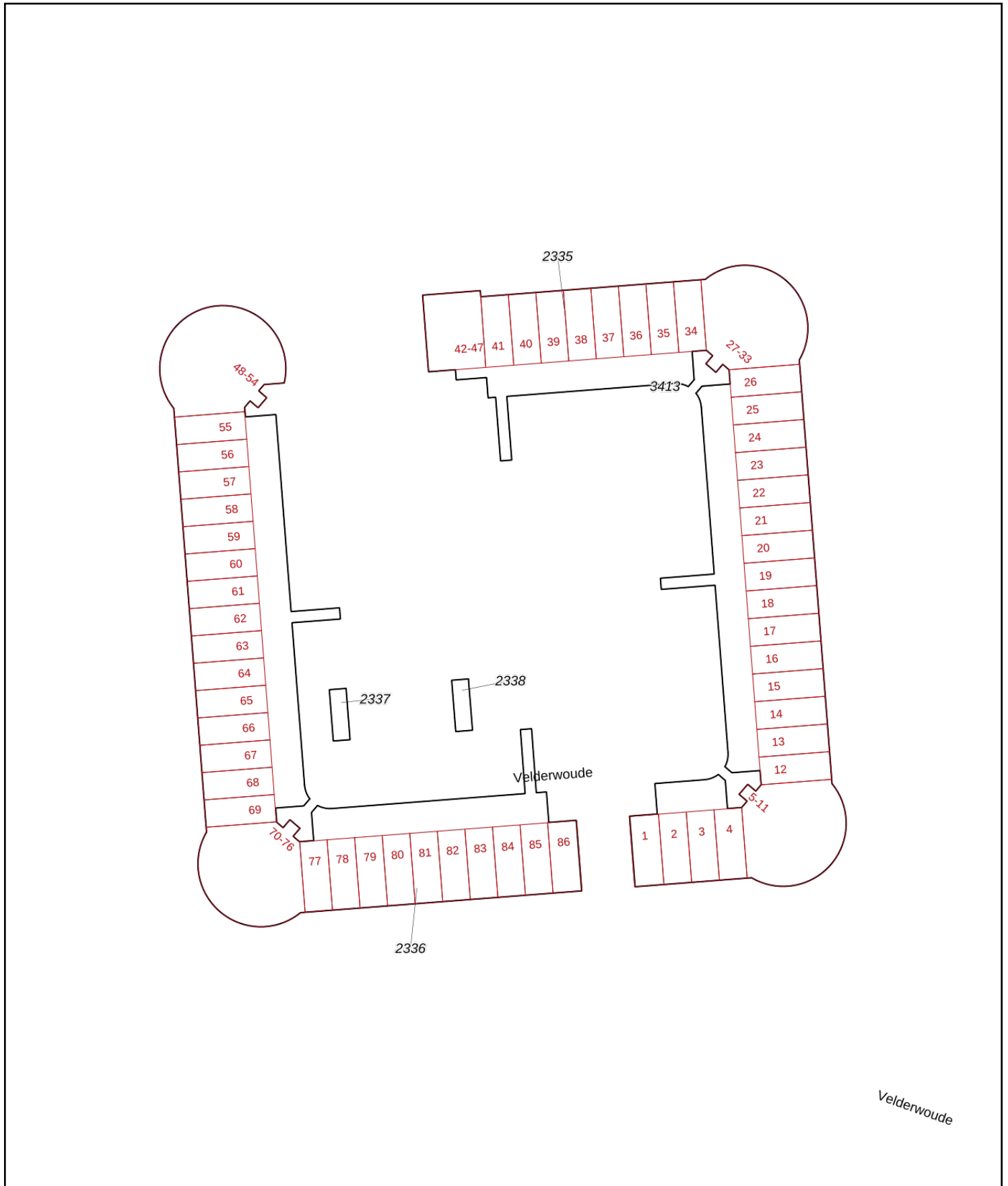









## Plattegrond



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2335</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

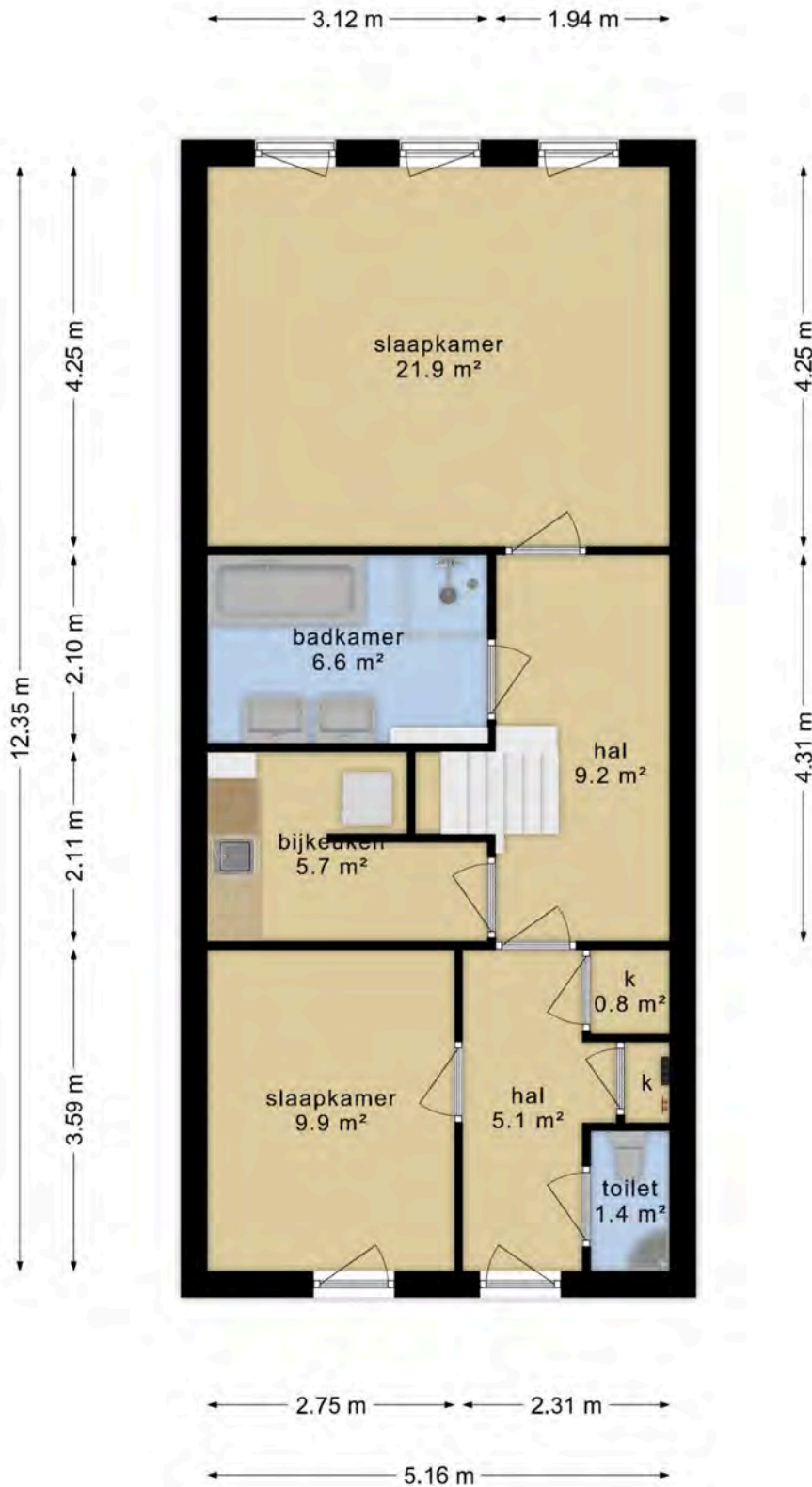
Pagina 14 van 33





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

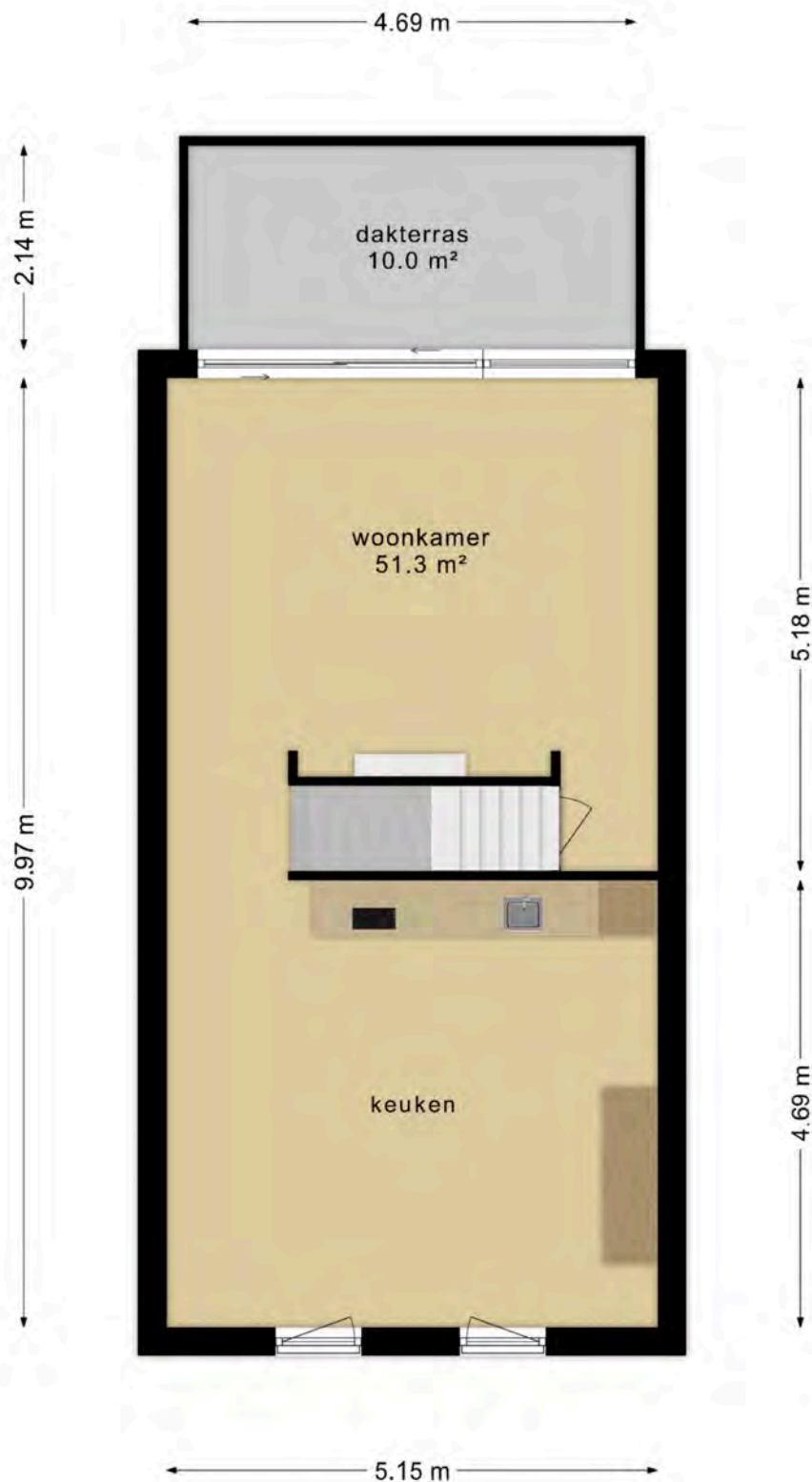
## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

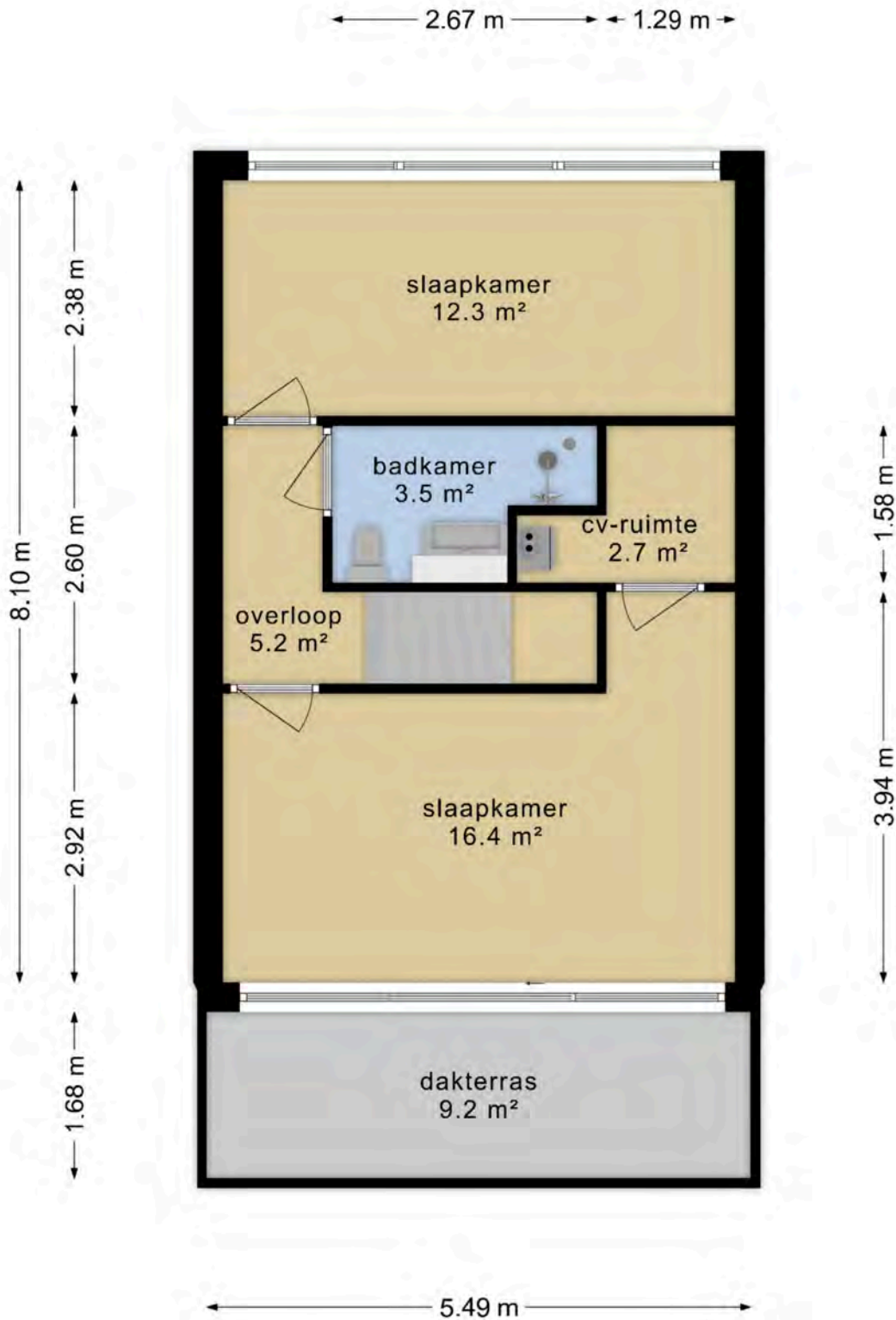


## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

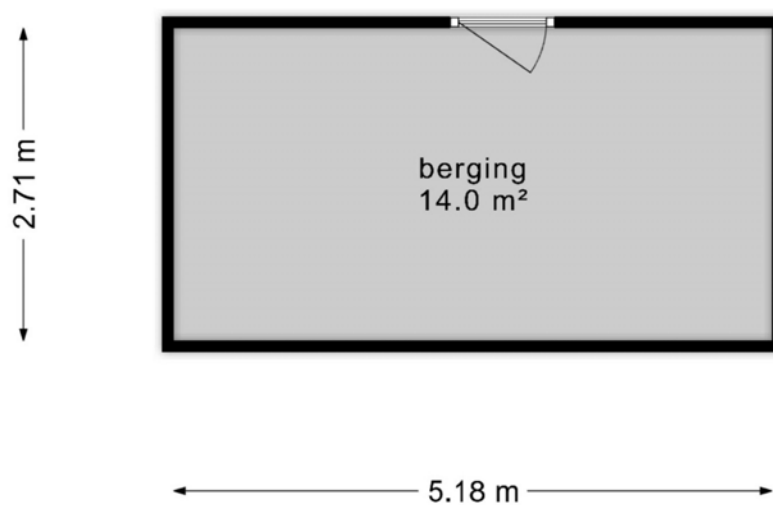
## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

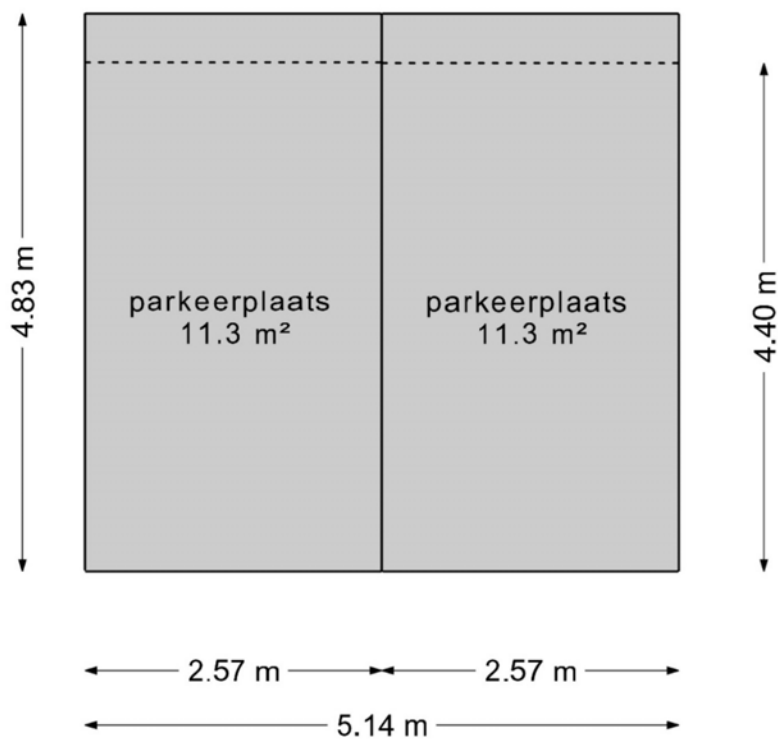


## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# ZIEN24



**Object**

**Woning**

**Adres**

**Velderwoude 37**

**Postcode, plaats**

**5221PB, 's-Hertogenbosch**

**Opdrachtgever**

**Bighelaardij Makelaars**

**Datum Meetrapport**

**11-04-2024**



## Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	6
Meetstaat _____	7



## Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Velderwoude 37
Postcode/plaats	5221PB, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	10-04-2024
Datum meetrapport	11-04-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	156,90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	19,20	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	25,30	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak woning</b>	<b>176,00</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>555,69</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVV en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

### Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:



- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>).

## Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## Vorbehouden & aannames

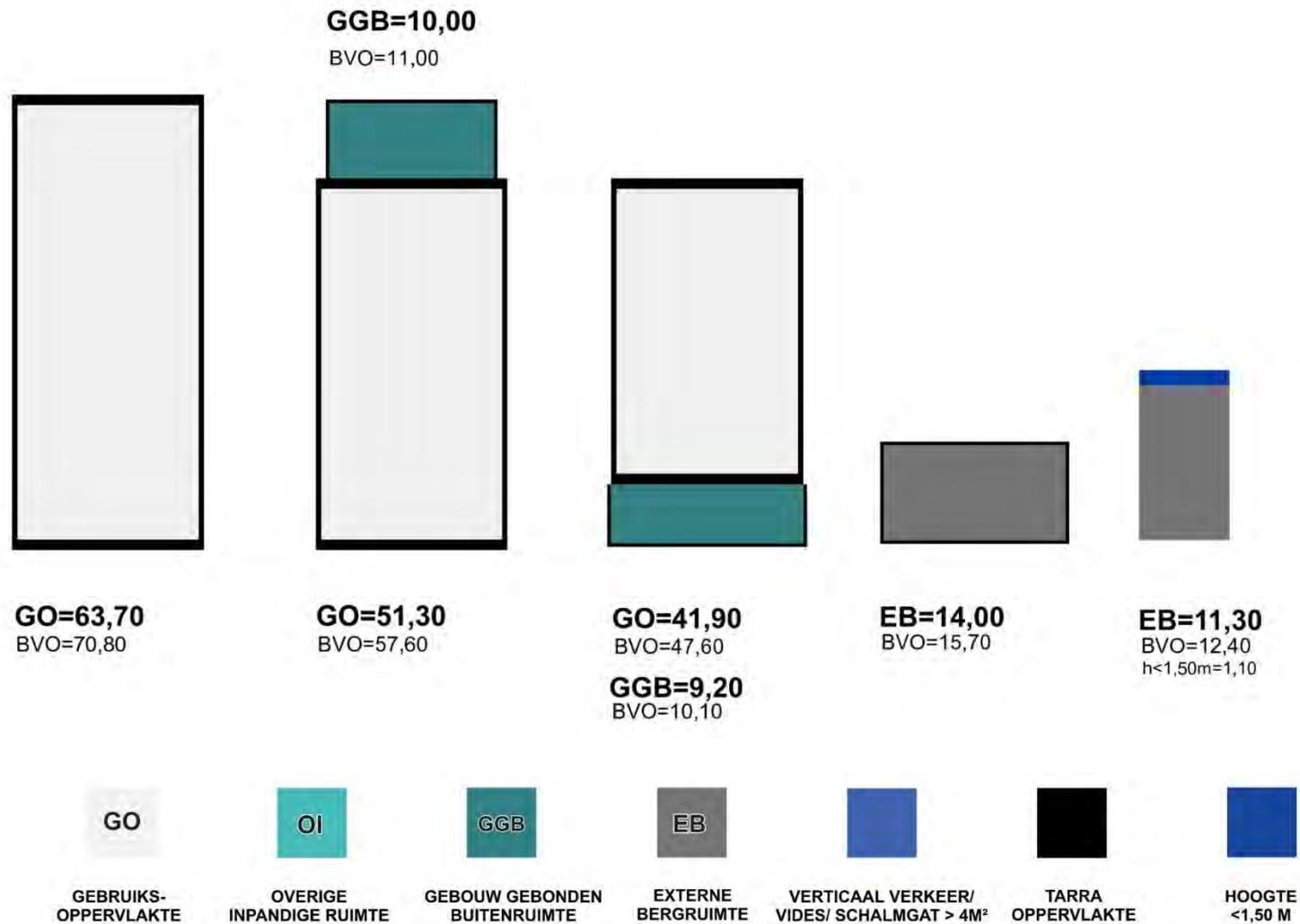
Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

## Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Velderwoude 37, 5221PB, 's-Hertogenbosch met datum: 11-04-2024





Meetstaat

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	<b>BVO</b> Bruto vloeroppervlakte	<b>TO</b> Tarra oppervlakte	<b>GO</b> Gebruiksoppervlakte Wonen	<b>OI</b> Overige Inpandige Ruimte	<b>GGB</b> Gebouwegebonden Buitenruimte	<b>EB</b> Externe Bergruimte	<b>h &lt; 1.50m</b> Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	<b>vide</b> Vides/Schalimgat > 4 m <sup>2</sup>
<b>Begane Grond</b>	<b>70,80</b>	<b>7,10</b>	<b>63,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	70,80	7,10	63,70	-	-	-	-	-
<b>Eerste Verdieping</b>	<b>68,60</b>	<b>7,30</b>	<b>51,30</b>	<b>0,00</b>	<b>10,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	57,60	6,30	51,30	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	11,00	1,00	-	-	10,00	-	-	-
<b>Tweede Verdieping</b>	<b>57,70</b>	<b>6,60</b>	<b>41,90</b>	<b>0,00</b>	<b>9,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	47,60	5,70	41,90	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	10,10	0,90	-	-	9,20	-	-	-
<b>Extra</b>	<b>28,10</b>	<b>1,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25,30</b>	<b>1,10</b>	<b>0,00</b>
Berging (EXT)	15,70	1,70	-	-	-	14,00	-	-
Parkeerplaats	12,40	0,00	-	-	-	11,30	1,10	-
<b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b>	<b>225,20</b>	<b>22,70</b>	<b>156,90</b>	<b>0,00</b>	<b>19,20</b>	<b>25,30</b>	<b>1,10</b>	<b>0,00</b>
Procentueel tov BVO	100%	10,08%		0,00%	8,53%	11,23%		
<b>Totalen (alleen woning)</b>	<b>176,00</b>							